

# LU\_GERICHTE V 08 120 vom 16. Dezember 2008

LU Gerichte, 2008-12-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_V\\_08\\_120](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_08_120)

FR: LU\_GERICHTE V 08 120 du 16 décembre 2008

IT: LU\_GERICHTE V 08 120 del 16 dicembre 2008

## Regeste

Voraussetzungen für Abweichungen von der baulichen Grundnutzung mit dem Instrument des Gestaltungsplans. Obliegenheit der Bauherrschaft bzw. der kommunalen Genehmigungsbehörde, mit sachlicher Argumentation die Gründe für ein Abweichen von der baulichen Grundnutzung darzulegen. | Raumplanung

## Erwägungen

### E. 1

und 2.- (Prozessuales).

### E. 3

a) Streitgegenstand ist der Gestaltungsplan Z über die Parzellen xx und yy, Grundbuch Aesch. Das fragliche Gebiet liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) gemäss Art. 19 a Ziff. 5 und Art. 22 Ziff. 5 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Aesch (BZR). In der W2 sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, und zwar mit höchstens zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudelänge von 25.00 Metern. Ferner beträgt die höchstzulässige Ausnutzungsziffer (AZ) in der W2 0.45. Anzumerken ist, dass in der W2 die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt. Weiter ist an dieser Stelle auf Art. 24 Abs. 1 BZR hinzuweisen. Danach können in Baugebieten Gestaltungspläne realisiert werden, sofern die zu überbauende Fläche mindestens 3'000 m<sup>2</sup> umfasst. Art. 24 BZR weist zudem auf kantonale Richtlinien für die Ausarbeitung derartiger Gestaltungspläne hin und umschreibt die Bedingungen, unter denen in Gestaltungsplänen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften der Grundnutzung abgewichen werden darf. Dabei handelt es sich teilweise um eine Wiederholung der Bestimmungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG, teilweise um zusätzliche Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 4 PBG. Darauf wird zurück zu kommen sein. b) Der Gemeinderat Aesch genehmigte den Gestaltungsplan am 12. März 2008. Konkret sieht der Plan in den Baubereichen A und B zwei Mehrfamilienhäuser vor. Ferner dient der Baubereich C der Erstellung von Terrassenhäusern (maximal 6 Einheiten). Im Baubereich D sind ebenfalls Wohnbauten vorgesehen. In den Baubereichen E und F sind oberirdische, gedeckte oder geschlossene Abstellplätze geplant. In den Bereichen A und B sollen drei Vollgeschosse, in den Bereichen C und D je zwei Vollgeschosse zulässig sein. In den Baubereichen A und B sollen zudem zwei Baukörper mit Fassadenlängen bis maximal 28.00 m realisiert werden können. Die anrechenbare Grundstücksfläche im Gestaltungsplangebiet beträgt 8'554 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der gemäss BZR zulässigen maximalen AZ von 0.45 sowie eines von der Bauherrschaft beanspruchten Zuschlags von 15 % resultieren für die Baubereiche A und B Bruttogeschossflächen von je 1'212 m<sup>2</sup>; für den Baubereich C 1'090 m<sup>2</sup> und für den Baubereich D 1'064 m<sup>2</sup>. Diese Hinweise zeigen, dass der Gestaltungsplan Z mit Bezug auf die Geschosszahl, die AZ und (teils) die Gebäudelänge von der Grundnutzung in der W2

abweicht. Die Beschwerdeführer stellen in Abrede, dass der Gestaltungsplan die Voraussetzungen für ein Abweichen von den Eckwerten in der W2 erfüllt. Beschwerdegegner und Vorinstanz vertreten vor Verwaltungsgericht den gegenteiligen Standpunkt.

#### **E. 4**

a) Die Vorinstanz zog im angefochtenen Entscheid in Erwägung, beim Gestaltungsplangebiet handle es sich um eine grosse unüberbaute Fläche an zentraler Lage. Das Gelände stelle ein geschlossenes Baugebiet dar, das südlich durch einen Bach, westlich durch die bestehende Erschliessungsstrasse, nördlich durch einen Weg und östlich durch die Kantonsstrasse bzw. durch eine entlang dieser Hauptstrasse in erster Bautiefe realisierte Überbauung begrenzt sei. Dieses Gelände eigne sich wegen der zentralen Lage in besonderem Mass für eine Verdichtung. Westseitig falle das Gelände gegen den See hin ab. Es eigne sich auch wegen dieser Lage für eine siedlungsgerechte und wohngygienisch gute Überbauung. Die bestehenden Gebäude entlang der Kantonsstrasse hätten eine grössere Gebäudelänge als die projektierten Baukörper im Gestaltungsplangelände. Die Mehrlänge von 3.00 m bzw. 12 % tangiere den Zonencharakter nicht. Gleiches gelte mit Bezug auf den zu gewährenden Ausnützungsbonus von 15 % und das zusätzliche Vollgeschoss in den Baubereichen A und B. Die topografischen Verhältnisse und die Fixierung der maximal zulässigen Erd- und Firstkoten stellten den Zonencharakter sicher. Zudem sei die maximale Firsthöhe im Bereich C (ohne zusätzliches Vollgeschoss) höher angesetzt als in den Bereichen A und B. Die Bauten würden im Vergleich zu den bestehenden, östlich angrenzenden Gebäuden und jenen im Baubereich C nicht überdimensioniert in Erscheinung treten. Gleiches gelte mit Bezug auf die im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Gebäude. Bereits im Rahmen der Ortsplanung habe man darauf hingewiesen, dass die Bauherrschaft im Gestaltungsplangelände dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren gedenke. Deswegen habe man über die Parzellen denn auch eine Gestaltungsplanpflicht verankert. Der Gestaltungsplan erfülle mit Blick auf § 75 Abs. 3 PBG und Art. 24 Abs. 3 BZR die Voraussetzungen für die unterbreiteten Abweichungen von den Grundnutzungsparametern in der W2. b) Die Vorinstanz gibt weiter zu bedenken, dass die Erschliessung des in Frage stehenden Geländes schwierig sei, und verweist auf die vorhandene, östlich gelegene Überbauung sowie auf die nicht einfachen topografischen Verhältnisse und die übrigen besonderen Gegebenheiten. Eine Erschliessung des gesamten Geländes via Kantonsstrasse von Osten oder Norden her sei wegen den ungünstigen topografischen Verhältnissen nicht bzw. nur mit massiven Terraineingriffen möglich. Im Hinblick auf die Erschliessung gelte es, zwei bestehende Brücken zu sanieren. Die Baubereiche D und F und teilweise auch der Baubereich C würden über die bestehende, westlich gelegene, am Rande des Gestaltungsplangeländes verlaufende Verkehrsanlage erschlossen, der Baubereich E und teilweise der Baubereich C direkt via Kantonsstrasse. Hierbei komme dem Bereich E eine lärmschützende Funktion zu. Die Erschliessung sei am Rande des Gestaltungsplangeländes vorgesehen. Die Baubereiche A und B würden aus südlicher Richtung über die im Zusammenhang mit dem Ausbau des Baches zu sanierende Brücke erschlossen. Damit könne die erwähnte heikle Erschliessung des Geländes insofern gut gelöst werden, als das interessierende Gebiet nahezu verkehrsfrei bleibe. Lediglich für die Baubereiche A und B werde eine Erschliessungsanlage projektiert, die aber besonderen bau- und siedlungsökologischen Anliegen Rechnung trage. Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang auf den vorgesehenen sickerfähigen Belag hin. Die vorgesehene Erschliessung gestatte sodann grössere zusammenhängende Grünflächen.

Daneben entstünden in den Baubereichen D und C zusätzliche Grünflächen, weil dieser Geländeteil mit Blick auf die Zonenvorschriften nicht vollständig überbaut werden könne. Der Gestaltungsplan garantiere ferner die von Gesetzes wegen geforderte Spielplatzfläche; diese liesse sich grösstenteils abseits des Verkehrs anlegen. Im nördlichen Baubereich C seien aufgrund der topografischen Verhältnisse terrassierte Gebäude geplant, deren Flachdächer zu begrünen seien. Zulässig seien ferner Giebeldächer mit vorgeschriebener Firstrichtung. Sie gliederten sich optimal in die Topografie ein. Im Bereich D seien zwei Gebäudekörper mit Flachdächern vorgesehen, die zu begrünen seien. Die Aussicht auf den See in den Bereichen A und B bleibe sicher gestellt. Die letztgenannten Baubereiche reagierten gut auf die bestehende östliche Überbauung. In den Baubereichen A und B seien im Hinblick auf einen harmonischen Übergang keine Flach-, sondern Giebeldächer geplant. Zudem wiesen die Bauten dort Dachfirsthöhen von ähnlichem Ausmass wie die angrenzende Überbauung auf. Die Baubereiche A und B liessen in grosszügiger Weise auch einen Durchblick zu. Sinnvollerweise seien die Garagen am Rande des Gestaltungsplangeländes - in den Bereichen E und F - vorgesehen. Die Bauherrschaft sehe ferner eine weitgehend einheitliche Materialisierung der Überbauung vor. Hinzuweisen sei sodann auf Massnahmen zum Energiesparen. Konkret genannt seien Sonnenkollektoren auf den Dächern der beiden Mehrfamilienhäuser und die Beheizung mit Erdwärme. All dies illustriere, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses in den Baubereichen A und B, ferner der AZ-Bonus von 15 % sowie die Überlängen der Fassaden um 12 % in den Baubereichen A und B vorhanden seien.

## E. 5

Die Beschwerdeführer wenden zur Hauptsache ein, die Vorinstanz habe anstelle der in Art. 22 Ziff. 5 BZR vorgeschriebenen maximal zulässigen Gebäudelänge von 25.00 Meter für die Baubereiche A und B Gebäudelängen von 28.00 Metern bewilligt, ferner im Vergleich zur Grundnutzung gemäss Zone W2 ein zusätzliches Vollgeschoss und schliesslich habe sie einen maximalen Ausnützungsbonus von 15 % gewährt. Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid habe es die Vorinstanz aber letztlich unterlassen, diese Abweichungen von der in der Zone W2 an sich zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit sachgerechten Kriterien zu begründen. Die Beschwerdegegner ihrerseits stellen sich dieser Kritik entgegen und verweisen im Wesentlichen auf die im angefochtenen Entscheid wiedergegebener Begründungslinie. Im Ergebnis dieselbe Haltung vertritt der Gemeinderat vor Verwaltungsgericht. a) Gestaltungspläne bezwecken als Sondernutzungspläne eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes (§ 72 Satz 1 PBG). Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen (Satz 2). Gestaltungspläne beinhalten endgültige und verbindliche Bauvorschriften. Als Nutzungspläne gehören sie zu den für den Grundeigentümer unmittelbar verbindlichen Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 PBG; LGVE 2000 II Nr. 6 Erw. 4a). In den von Gestaltungsplänen erfassten Gebieten darf nach diesen Plänen gebaut werden. Das PBG lässt nach Massgabe von Gestaltungsplänen auch Abweichungen von der baulichen Grundordnung gemäss Zonenplan, BZR oder Bebauungsplan zu, sofern wegen der "besonderen Verhältnisse" eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im BZR ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen (§ 75 Abs. 1 PBG; vgl. ferner: LGVE 2001 II Nr. 18 Erw. 4b und LGVE 1997 II Nr. 8 Erw. 5).

Es ist unbestritten, dass das streitbezogene Gelände im Rahmen einer Ortsplanungsrevision der Bauzone W2 zugeteilt wurde und die Minimalfläche von 3'000 m<sup>2</sup> für den Erlass eines Gestaltungsplanes gegeben ist. Hinsichtlich der Grundstücke Nrn. xx und yy besteht im Übrigen eine Gestaltungsplanpflicht. Dass das Verfahren bei Erlass des Gestaltungsplanes als mit Fehlern behaftet abgelaufen oder Mitwirkungsrechte der Beteiligten missachtet worden wären, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Damit hat es in diesem Punkt sein Bewenden. b) Wie erwähnt, befindet sich das Gestaltungsplangelände in der W2. Gemäss Art. 22 Ziff. 5 BZR sind hier Wohnbauten gestattet. Darüber hinaus sind nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig. Die Nutzung des Gestaltungsplangeländes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb sich weitere Überlegungen dazu erübrigen. Weiter ist in der W2 die maximale Geschoszahl auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Ferner beträgt die maximale AZ 0.45. Schliesslich ist die Gebäudelänge in dieser Zone auf maximal 25.0 m begrenzt. Strittig sind die von der Vorinstanz genehmigten Abweichungen von den in der W2 an sich zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Die Beschwerdeführer erachten den angefochtenen Entscheid diesbezüglich als rechtswidrig. Gegenpartei und Vorinstanz berufen sich mit Blick auf die erwähnten Abweichungen auf § 75 Abs. 3 PBG und Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR. c) Gemäss § 75 Abs. 1 PBG kann ein Gestaltungsplan unter besonderen Umständen von den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen abweichen, die im Zonenplan, im BZR oder gegebenenfalls in einem Bebauungsplan verankert sind. Derlei ist nach dem Wortlaut des Gesetzes allerdings nur zulässig, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und (kumulativ) der Zonencharakter gewahrt bleibt (LGVE 2006 II Nr. 5 Erw. 7a). Liegen atypische Verhältnisse vor, können dem Grundsatz nach für alle in Frage stehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen besondere Regelungen getroffen werden, da § 75 Abs. 1 PBG den Fächer von möglichen Abweichungen von der Grundnutzung nicht explizit auf einzelne Grundnutzungsparameter einschränkt. Damit kann in einem Gestaltungsplan unter Umständen auch mit Bezug auf die Gebäudelänge eine eigene Regelung getroffen werden, sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt (LGVE 1997 II Nr. 8 Erw. 6d; Urteil V 02 165 vom 25.6.2003 Erw. 7b). Anzumerken ist, dass der Gesetzgeber § 75 Abs. 2 und 3 PBG lediglich in Bezug auf die in der Praxis besonders bedeutsamen Aspekte der maximalen Geschoszahl und der höchstzulässigen AZ besondere Regelungen getroffen hat. Weiter ist auf § 75 Abs. 4 PBG hinzuweisen. Danach können im BZR zusätzliche Qualitätsanforderungen im Hinblick auf ein Abweichen von den vorgegebenen Grundnutzungsparametern gestellt werden. Generell ist zu beachten, dass solche Regelungen dem Gemeinderat keinen "Freipass" für Ausnahmen geben. Es ist zu unterstreichen, dass Abweichungen von der im BZR festgelegten, demokratisch legitimierten Grundordnung bloss Sonderfällen, d.h. ausserordentlichen Verhältnissen, vorbehalten bleiben, die im konkreten Fall denn auch sachgerecht begründet werden müssen (BG-Urteil 1C\_416/2007 vom 3.10.2008 Erw. 4.2 mit Verweis auf LGVE 1997 II Nr. 8 Erw. 5b; ferner: Urteile V 07 189 vom 10.3.2008 Erw. 5c und V 02 165 vom 25.6.2003 Erw. 7d; LGVE 2001 II Nr. 18 Erw. 4b; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 37 B III; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. N 388; Good-Weinberger, Die Ausnahmbewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1996, S. 59 ff.; Villiger, Die Pflicht zur Begründung von Verfügungen, in: ZBl 1989, S. 137, insbes. S. 154). d) Als Ausgangspunkt haben jeweils die

Vorschriften der Regelbauweise zu gelten. Der Gemeinderat kann, wie erwähnt, lediglich beim Vorliegen der in § 75 Abs. 3 lit. a bis f PBG festgelegten Kriterien Ausnahmen gestatten. Solche Ausnahmen von der Regelbauweise sind, wie gesagt, einlässlich und sachgerecht zu begründen, d.h. es ist in nachvollziehbarer Weise aufzuzeigen, inwiefern Kriterien für Abweichungen vorliegen und weshalb eine vom BZR abweichende Lösung besser ist. Die Obliegenheit zu einer entsprechenden Argumentation ist Sache der Bauherrschaft sowie der Behörde als Genehmigungsinstanz (vgl. BG-Urteil 1C\_416/2007 vom 3.10.2008 Erw. 4.3). Vorab ist in genereller Hinsicht darauf hinzuweisen, dass je stärker von der Regelbauweise abgewichen werden soll, desto höhere Anforderungen sind an den Inhalt und die Dichte der Begründung zu stellen. Steht der Behörde mit Bezug auf Abweichungen von der Grundnutzung ein Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum zu, erhöht dies die Anforderungen an die Begründungspflicht (statt vieler: Kneubühler, Die Begründungspflicht, Bern 1998, S. 186). Keinesfalls dürfen Ausnahmen zu einer Aushöhlung des Zonencharakters führen (grundlegend: LGVE 1997 II Nr. 8 Erw. 5 mit Hinweisen; ferner: LGVE 2003 II Nr. 7 Erw. 7b; 2000 II Nr. 6 Erw. 4a).

## **E. 6**

a) Zunächst gilt hier die Aufmerksamkeit dem strittigen zusätzlichen Vollgeschoss bei den beiden Wohngebäuden in den Bereichen A und B. Das Verwaltungsgericht vermag in den Erwägungen des angefochtenen Entscheides keine plausible Argumentation für ein zusätzliches Vollgeschoss in diesem Geländeteil zu erkennen. Die Überlegungen der Vorinstanz zeigen mit anderen Worten nicht auf, weshalb im fraglichen Gelände bei den Mehrfamilienhäusern ein zusätzliches Vollgeschoss sinnvoller sein sollte, als dies die zonengemässe Bauweise wäre. Die Vorinstanz hält der Sache nach diesbezüglich bloss fest, die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B würden selbst unter Berücksichtigung des zusätzlichen Vollgeschosses nicht höher in Erscheinung treten als die im Osten hangaufwärts liegenden angrenzenden Gebäude. Was allerdings in diesem Punkt zu Gunsten des zusätzlichen Vollgeschosses sprechen könnte, erschliesst sich mit diesem Hinweis nicht. Auch der in diesem Kontext angesprochene Verweis auf die topographischen Verhältnisse - konkret auf das gegen den See hin abfallende Gelände - kann nicht als Begründung für ein zusätzliches Vollgeschoss herhalten. Gerade der Blick auf die Hanglage spricht gegen ein zusätzliches Vollgeschoss. Nimmt man nämlich den Geländeverlauf ins Blickfeld, müssen die benachbarten Baubereiche in die Beurteilung mit einbezogen werden. Die östlich der Baubereiche A und B liegenden Grundstücke liegen höher. Wollte man die vorhandene Topografie bei der Planung einbeziehen, wäre vielmehr eine dem Geländeverlauf angepasste, abgestufte Bauweise vorzuziehen. Dass eine solche Planung nicht mit einem zusätzlichen Vollgeschoss aufwarten darf, ist evident. Damit ist deutlich geworden, dass zusätzliche Vollgeschosse in den Baubereichen A und B insbesondere dem Interesse an einer optimalen Eingliederung der Überbauung in die gegen den See hin abfallende Landschaft widersprechen. Dass die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser mit je einem zusätzlichen Vollgeschoss Firshöhen erreichen, die nahezu jenen entsprechen, die bei den benachbarten, höher gelegenen Gebäuden im Osten vorhanden sind, mag stimmen. Dieser Hinweis im angefochtenen Entscheid führt indes nichts anderes vor Augen, als dass offenbar eine Überbauung geplant wird, die sich nicht am natürlichen Geländeverlauf orientieren will und dadurch dem Eingliederungsaspekt auch nicht Rechnung trägt. Nach dem Gesagten vermag die Vorinstanz jedenfalls nicht darzutun, inwiefern die zusätzlichen Vollgeschosse in den Baubereichen A und B gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile haben könnten. Wie gezeigt, spricht

gerade unter dem Aspekt des Eingliederungsgebotes (§ 140 PBG) Vieles für eine gegenteilige Argumentation. b) Die Vorinstanz genehmigte in den Baubereichen A und B sodann Mehrlängen bei den Fassaden der Wohnhäuser und zwar um 3.00 m bzw. 12 %. Dass dieses Privileg - isoliert betrachtet - den Nutzungscharakter der Zone W2 in rechtswidriger Weise tangieren könnte, mag bezweifelt werden, braucht im vorliegenden Fall indes nicht abschliessend geprüft zu werden (dazu: Urteil V 07 115 vom 23.10.2007 Erw. 6a mit Hinweis auf LGVE 1997 II Nr. 8 Erw. 5b). Massgeblich ist die Feststellung, dass dem angefochtenen Entscheid auch in dieser Hinsicht kaum eine Begründung für ein Abweichen von der in der W2 festgelegten maximalen Fassadenlänge von 25.00 m entnommen werden kann. Soweit die Vorinstanz in diesem Kontext davon spricht, damit könnten letztlich zu begründende Frei- und Spielflächen gewonnen werden, behilft sie sich mit einem Scheinargument. Dahinter steht nichts anderes als der von wirtschaftlichen Überlegungen getragene Wille der Bauherrschaft, das in Frage stehende Gelände in quantitativer Hinsicht baulich möglichst gut nutzen zu können. Sachliche Gründe, weshalb gerade in den Baugebieten A und B Gebäudefassaden mit Mehrlängen von 3.00 m als die in planerischer Hinsicht qualitätsvollere Variante gelten sollten, lässt eine solche Argumentation vermissen. Es ist aber Sache der Bauherrschaft und der Vorinstanz aufzuzeigen, welche besonderen Verhältnisse im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG solche Mehrlängen als sinnvoller erscheinen lassen als die Normalbauweise mit Gebäudelängen von maximal 25.00 m. Keinesfalls trifft diese Obliegenheit die Beschwerdeführer (BG-Urteil 1C\_416/2007 vom 3.10.2008 Erw. 4.3). Weder die Bauherrschaft noch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid haben dem Verwaltungsgericht nun aber in nachvollziehbarer Weise aufgezeigt, welche - atypischen - Verhältnisse als Begründung dafür heran gezogen werden könnten. Weder die Topografie noch die nach Darstellung der Vorinstanz heiklen Verhältnisse in Bezug auf die verkehrsmässige Erschliessung des Geländes können als Begründung hiezu gelten. Nach dem Gesagten steht der angefochtene Entscheid auch mit Bezug auf die Mehrlängen in den Baubereichen A und B kaum im Einklang mit § 75 Abs. 1 PBG. c) Ferner beanstanden die Beschwerdeführer den von der Vorinstanz gewährten "AZ-Bonus" von 15 %. aa) Einmal mehr sei daran erinnert, dass das PBG gegebenenfalls auch mit Bezug auf die AZ gemäss Zonenplan einen im Gesetz auf maximal 15 % beschränkten Bonus im Sinne eines Nutzungsprivilegs zulassen kann. Aber auch diese besondere Abweichung von der Grundnutzung setzt spezifische, d.h. atypische Verhältnisse voraus, die eine solche Regelung sinnvoll erscheinen lassen. Abgesehen davon muss auch unter diesem besonderen Gesichtswinkel der Zonencharakter gewahrt bleiben (§ 75 Abs. 1 PBG). Nach Massgabe von § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat eine solche Abweichung allerdings nur gewähren, wenn die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist (lit. a), die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht (lit. b), es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert (lit. c), grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der Wohnbauten erstellt werden (lit. d), die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden (lit. e), besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (lit. f). Weiter ist darauf hinzuweisen, dass im BZR zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden können (§ 75 Abs. 4 PBG). Der kommunale Gesetzgeber hat entsprechende

Bestimmungen in Art. 24 Abs. 3 BZR verankert. Dem Gehalt nach handelt es sich vor allem um Wiederholungen der in § 75 Abs. 3 PBG verankerten Qualitätsanforderungen, denen keine gesonderte Bedeutung zukommt. Darüber hinaus finden sich in Art. 24 Abs. 3 BZR indes einzelne zusätzliche Anforderungen. So wird in Art. 24 Abs. 3 BZR etwa explizit festgehalten, dass die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig und die Garagen wenn möglich zusammengefasst und "unter Terrain" anzulegen seien. Diesbezüglich ist Art. 24 Abs. 3 BZR also konkreter gefasst als etwa § 75 Abs. 3 lit. e PBG. bb) In der Praxis wird davon ausgegangen, dass die Abweichung von der rechtlichen Grundordnung den Nachweis wenigstens einer der in § 75 Abs. 3 PBG verlangten Voraussetzungen erfordert. Kumulativ haben indessen die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 1 PBG, nämlich das Vorliegen besonderer Verhältnisse und die Wahrung des Zonencharakters erfüllt zu sein (LGVE 1997 II Nr. 8). Schliesslich ergibt sich mit den verlangten Qualitätsmerkmalen, dass im Falle der Abweichung von der baulichen Grundordnung notwendigerweise höhere Anforderungen an die Bestimmtheit des Gestaltungsplanes zu stellen sind. Je mehr von den in § 75 Abs. 3 PBG angesprochenen Qualitätsmerkmalen verwirklicht sind und je besser dies der Fall ist, umso grösser kann der zu gewährende AZ-Bonus ausfallen. Die wiedergegebene Rechtslage verlangt von der Plangenehmigungsbehörde auch in dieser Hinsicht eine dem Einzelfall gerecht werdende Ermessensausübung, die jeglichen "Automatismus" meidet, was mit Nachdruck zu unterstreichen ist. Die Bauherrschaft trifft hier wie dort die Obliegenheit, auf die besonderen Qualitätsmerkmale im Gestaltungsplan hinzuweisen, und die Genehmigungsbehörde hat ihren Entscheid auch in diesem Punkt hinreichend dicht zu begründen (vgl. BG-Urteil 1C\_416/2007 vom 3.10.2008 Erw. 4; ferner: LGVE 2001 II Nr. 18 mit weiteren Hinweisen). cc) Der angefochtene Entscheid begründet kaum, weshalb der maximal zulässige Ausnützungsbonus von 15 % gewährt werden soll. Wohl ist die Rede davon, dass der Gesamtcharakter der Überbauung gewahrt bleibe. Ferner kann dem Entscheid entnommen werden, dass die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplangelandes offenbar wegen der Topografie und der bestehenden Gebäude entlang der Hauptverkehrsachse mit gewissen Schwierigkeiten verbunden ist. Weiter wird auf zu begründende Freiflächen zwischen den Baukörpern hingewiesen, die teilweise als Spielplatzflächen genutzt werden könnten. Schliesslich erwähnt der angefochtene Entscheid geplante Sonnenkollektoren auf den Dächern in den Baubereichen A und B sowie die zu begrünenden Flachdächern im Gestaltungsplangelände. Folgt man der Praxis des Verwaltungsgerichts, setzt das weitreichende Nutzungsprivileg des AZ-Bonus von 15 % eine in verschiedener Hinsicht besonders qualitätsvolle Gestaltungsplanung voraus (LGVE 2001 II Nr. 18). Dass und weshalb die im angefochtenen Entscheid erwähnten Aspekte der Planung hier eine Erhöhung der AZ um das gesetzliche Maximum von 15 % nun aber rechtfertigen könnten, legt die Vorinstanz nicht näher dar. Kaum eines der in § 75 Abs. 3 PBG enthaltenen Kriterien wird näher geprüft, und auch mit Art. 24 Abs. 3 BZR findet explizit keine Auseinandersetzung statt. Immerhin geht es um die Gewährung des Maximalsatzes von 15 %, die, wie deutlich geworden ist, nicht ohne weiteres erfolgen darf, sondern einlässlicher und sachbezogener Begründung bedarf. Insbesondere ist nicht zu ersehen, inwiefern die strittige Überbauung mit Blick auf bau- und siedlungsökologischen Anforderungen hohen Massstäben gerecht wird. Dass eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung geplant werde, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, wird behauptet, indes mit einem sachlich nachvollziehbaren Planungsinstrumentarium kaum belegt, zumal der

Gestaltungsplan und dessen Bauvorschriften rudimentär sind. Ausser wenigen Hinweisen auf unterschiedliche Grundbauweisen in den einzelnen Baubereichen, so etwa die Verweise auf die mit Flachdächern abgeschlossenen Terrassenhäuser im Baubereich C und der Verweis auf die mit Giebeldächern versehenen Mehrfamilienhäuser in den Bereichen A und B sowie die Höhenkoten, kennen die Sondervorschriften zum Gestaltungsplan kaum differenzierte Regelungen, die auf einen signifikant hohen Qualitätsstandard hinweisen. Aus einer derart wenig aussagekräftigen Gestaltungsplanung lässt sich daher kaum auf eine Architektur schliessen, die den sehr hohen Anforderungen zu genügen vermag, welche den Ausnützungsbonus von 15 % rechtfertigen könnte. Was die Vorinstanz in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids dazu anzumerken versucht, reicht dafür nicht aus. Analoges gilt mit Bezug auf die Eingliederung der Überbauung in die Landschaft. Dass hinsichtlich der Höhe der Baukörper in den Baubereichen A und B diesbezüglich Vorbehalte bestehen, ist an anderer Stelle erläutert worden und muss nicht wiederholt werden. Auch der Hinweis auf Spielflächen vermag an der Gesamtbetrachtung nichts zu ändern. Spielflächen sind zwar vorgesehen. Es ist aber zu betonen, dass die Bauherrschaft diesbezüglich bloss der im PBG verankerten Verpflichtung bei Wohnüberbauungen nachkommt (§ 158 Abs. 1 und 2 PBG). Ein Qualitätsaspekt kann hierin nicht erblickt werden. Sodann ist zu beachten, dass es sich bei den vorgesehenen Flächen für Spielplätze in der Regel um eher eng bemessene, wenige Meter breite Freiflächen handelt und nicht um grössere, zusammenhängende Bereiche, was für Spielflächen erwünscht wäre. Im Übrigen wird weder über die Ausstattung der Aussenbereiche noch über die Bepflanzung etwas Verbindliches festgelegt. Es existiert zwar ein Umgebungsplan, der aber ausdrücklich nur orientierenden Charakter hat. Besondere Flächen für Fussgänger- und Fahrradverkehr sind darin nicht ersichtlich, obschon Art. 24 Abs. 3 BZR gerade diesem Gesichtswinkel gesondert Beachtung schenkt. Schliesslich ist nicht zu übersehen, dass der Gestaltungsplan keine unterirdische Parkierung vorsieht, schon gar nicht eine zusammengefasste. Auch dieser Gesichtspunkt spricht gegen einen hohen Qualitätsstandard der Planung, wie Art. 24 Abs. 3 BZR erkennen lässt. Einzig gewisse Massnahmen zum Energiesparen werden getroffen, wie Sonnenkollektoren oder die Beheizung mit Erdwärme, was am Gesamtergebnis letztlich nichts zu ändern vermag. Nach all dem Gesagten muss festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan wenige, eher marginale Qualitätsmerkmale aufweist. Signifikante Indikatoren, die auf einen deutlich gehobenen Planungsstandard hinweisen könnten, fehlen vollständig, so dass sich der maximale gesetzliche AZ-Bonus von 15 % nach Massgabe der wiedergegebenen Rechtslage und der Praxis des Verwaltungsgerichts nicht rechtfertigen lässt. Mithin steht fest, dass sich der angefochtene Entscheid in Bezug auf den AZ-Bonus von 15 %, die Gewährung eines Vollgeschosses in den Baubereichen A und B sowie die Mehrlängen der Baukörper nicht halten lässt. Eine Heilung dieses Mangels fällt aufgrund der Planunterlagen ausser Betracht. (...) Damit dringen die Beschwerdeführer mit ihrer Rechtsvorkehr vor Verwaltungsgericht durch. Folglich ist die angefochtene Genehmigung des Gestaltungsplanes in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.